



HD LEILÕES

JUCEES Nº 052/2007
JUCERJA Nº 320/2023

CERTIDÃO DE CONSTATAÇÃO COM REAValiaÇÃO TÉCNICA PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Processo: 0122647-12.2015.4.02.5001

hidirlene@hdleiloes.com.br



HDLEILOES.COM.BR



0800 730 4050 (JUDICIÁRIO)
0800-707-9272 (CLIENTES)



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 3ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, nos autos do processo nº 0122647-12.2015.4.02.5001, que nomeou esta Leiloeira Oficial como órgão auxiliar do Juízo, nos termos do despacho judicial proferido.

2. OBJETIVO

Esta certidão tem por objetivo realizar a constatação fática do imóvel penhorado e apresentar estimativa técnica atualizada de valor, em atendimento à determinação judicial constante dos autos, visando exclusivamente a formação de parâmetro de referência para os procedimentos de alienação judicial, obedecendo aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT - NBR 14.653 - 2, observadas as normas técnicas aplicáveis e os limites do encargo conferido a esta Leiloeira Oficial.

Para os fins desta certidão, a estimativa técnica de valor adotada considera o conceito de valor de mercado, entendido como a quantia mais provável pela qual o bem poderia ser negociado, de forma voluntária e consciente, na data de referência, dentro das condições do mercado vigente, servindo como parâmetro técnico de referência para os atos de alienação judicial.

3. METODOLOGIA

Para a obtenção da estimativa técnica de valor, foi empregado O MÉTODO EVOLUTIVO, que é aquele em que a composição do valor final do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos. A partir do valor do terreno e considerados o custo de reprodução da benfeitoria devidamente depreciada e o fator de

comercialização, ou seja:

$VI = (VT + VB) \cdot FC$ onde:

VI = VALOR DO IMÓVEL

VT = VALOR DO TERRENO

VB = VALOR DA BENFEITORIA

FC = FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Para a avaliação da área do terreno, será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que realiza uma amostragem representativa de dados de mercado de imóveis, com características tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliando.

Para determinação das benfeitorias, será realizada pelo MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO, utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitoria através do custo unitário básico de construção - CUB - ES.

Etapas da realização do trabalho:

- Constatação in loco com registro fotográfico das condições do bem;
- Levantamento dos principais dados do imóvel;
- Informações inerentes à localização do imóvel;
- Pesquisas de mercado envolvendo imóveis de características semelhantes, situados na mesma região geoeconômica;
- Tratamento e análise dos dados coletados, resultando na estimativa apresentada.

4. DADOS DO IMÓVEL

4.1 Descrição do bem (Mat. 3.212)



Lote de terreno sob o nº. 19 da quadra 97, situado em Cobilândia, Vila Velha/ES, com área de 360,00m² (trezentos e sessenta), limitando-se pela frente com a Rua 36 (Florália), pelos lados com os lotes nºs. 18 e 20 e pelos fundos com o lote nº. 19. Benfeitorias: Edificado um imóvel comercial de 01 (um) pavimento, onde funciona a "Lanchonete do Goiano". Imóvel matriculado sob o nº. 3.212 no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Vila Velha/ES.

4.2 Detalhes conforme constatação

A constatação foi realizada aos 09 dias do mês de fevereiro de 2026, às 15h30min, no município de Vila Velha/ES, no imóvel situado à Rua Florália, s/nº, (ao lado esquerdo do nº 70) bairro Cobilândia, com localização geográfica aproximada nas coordenadas **20°21'17.7"S 40°21'16.3"W**, em cumprimento ao despacho judicial, observadas as formalidades legais pertinentes.

Na ocasião, esta Leiloeira Oficial compareceu ao local para a realização da constatação, sendo recebida pelo Sr. Paulo Sergio de Oliveira Nascimento, que, após ciência do conteúdo do mandado, apresentou o referido imóvel em sua integralidade, informando ser o atual proprietário desde 2023. Após as informações prestadas, foi orientado a apresentar a documentação nos autos.

O referido imóvel possui 3 pavimentos, e não apenas 1, como informado na penhora. O primeiro pavimento possui aproximadamente 280,00 m² de área construída, contando com diversas salas ainda em reforma e com a área externa onde funcionava uma lanchonete, a qual dispõe de cozinha, área de atendimento no bar e área aberta ao público. O segundo pavimento possui aproximadamente 222,00 m² de área construída, com uma grande sala e um depósito, sendo seu acesso realizado por escadas. O terceiro pavimento, também acessado por escadas, possui cerca de 22,00 m² de área construída, tratando-se de um grande salão. Totalizando toda a benfeitoria em aproximadamente 724,00m² de área construída, a

qual foi utilizada como base para avaliação.

Esta leiloeira realizou diligência junto à Prefeitura com o objetivo de obter informações sobre débitos de IPTU e acesso ao BCI do referido imóvel, tendo obtido êxito. Os respectivos documentos seguem anexos para conhecimento.

Registro Fotográfico

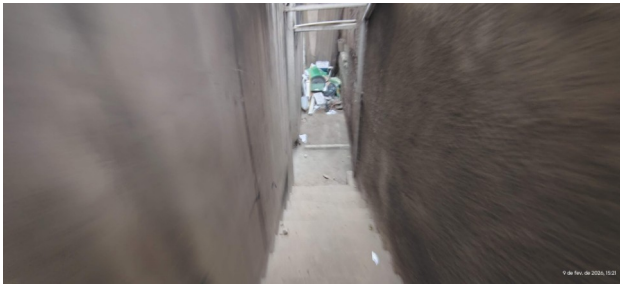




Escada de Acesso



Vista Lateral do Imóvel



Segundo Pavimento



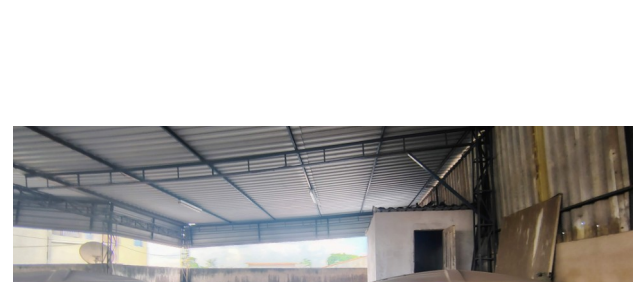
Segundo Pavimento



Terceiro Pavimento



Terceiro Pavimento



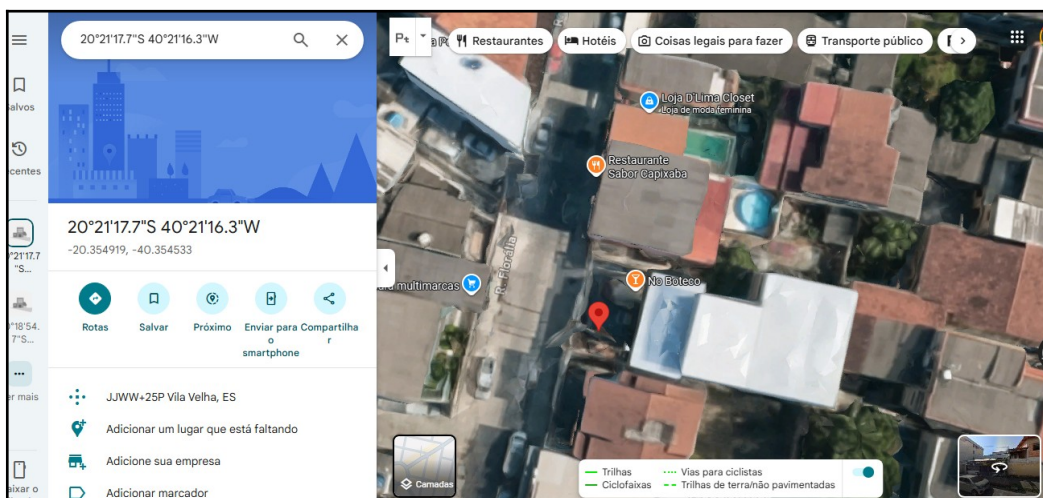
5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se localizado a Rua Florália, s/nº, (ao lado esquerdo do nº 70)

bairro Cobilândia, no município de Vila Velha/ES, em área urbana de caráter predominantemente residencial, composta por casas e pequenos estabelecimentos de comércio e serviços de bairro. O entorno conta com infraestrutura básica, como vias locais integradas à malha urbana do município, presença de comércios diversos, igrejas e equipamentos públicos existentes em Cobilândia, bairro conhecido por reunir tanto uso residencial quanto comercial, o que favorece a funcionalidade do imóvel para fins habitacionais ou de apoio a atividades de pequeno porte.

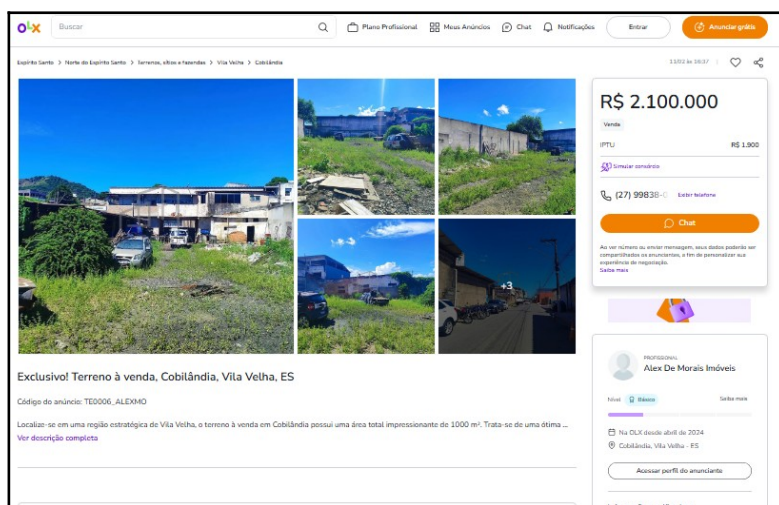
A localização pode ser conferida por meio de plataforma de mapas digitais, conforme link abaixo indicado, bem como por imagem aérea ilustrativa constante neste documento.

<https://maps.app.goo.gl/EsGr4zhpg4SbvwmB9>

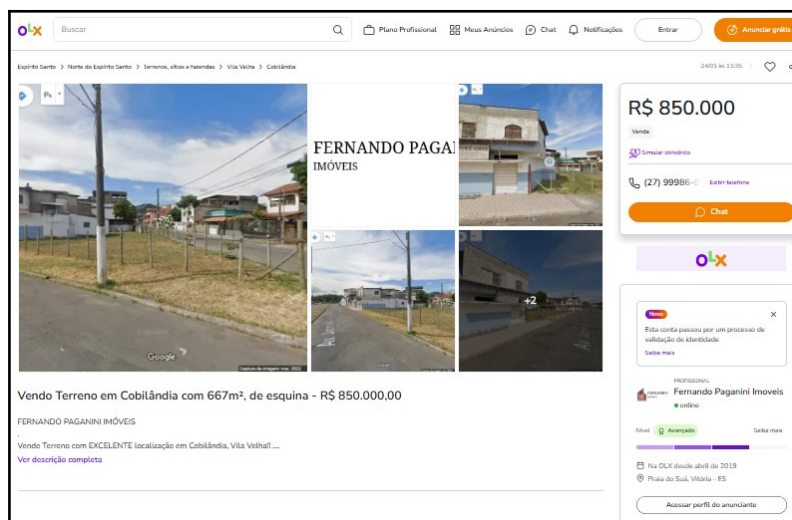


6. PESQUISA DE MERCADO

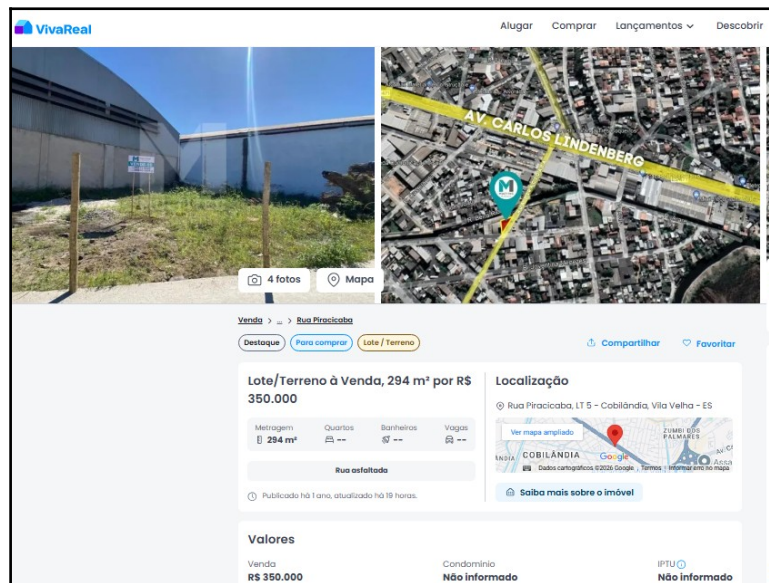
Para subsidiar a estimativa técnica de valor da área de terreno, foi realizada pesquisa de mercado envolvendo lotes com características semelhantes, disponíveis para



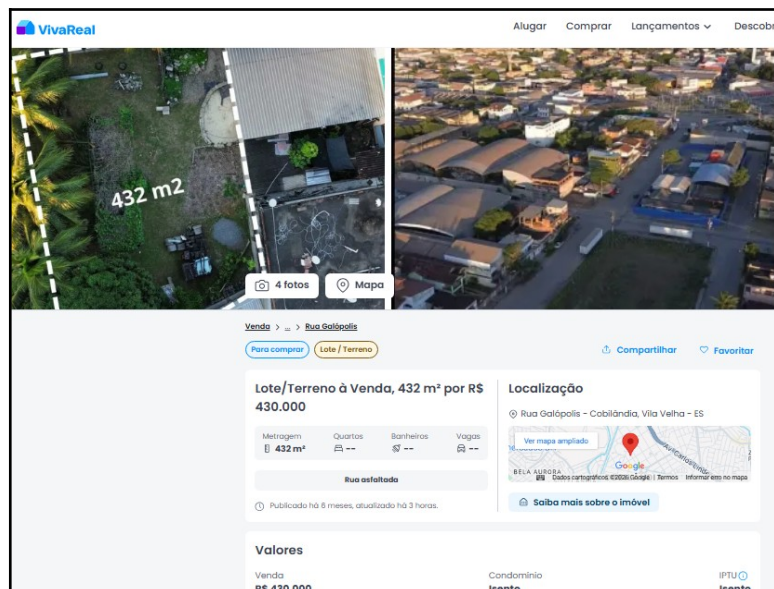
6.3 Imóvel a venda no mesmo conjunto do referido bem penhorado, com área de 667,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 850.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.274,36/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



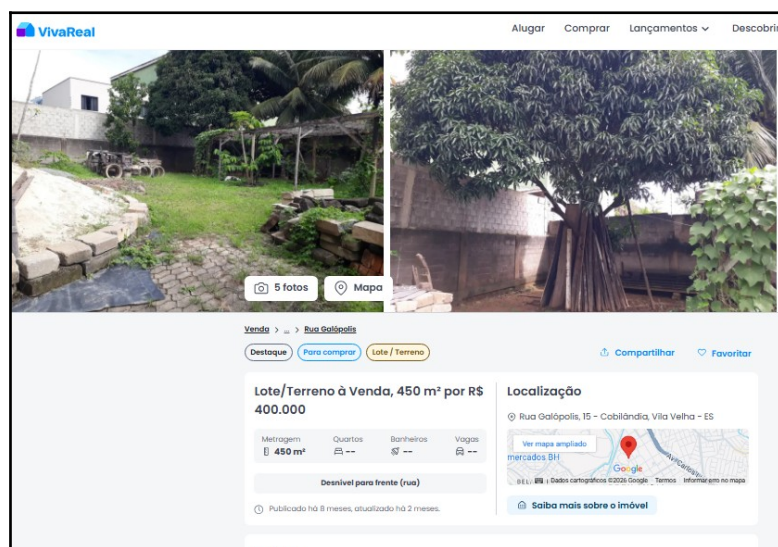
6.4 Imóvel a venda no mesmo conjunto do referido bem penhorado, com área de 294,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 350.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 1.190,48/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.5 Imóvel a venda no mesmo conjunto do referido bem penhorado, com área de 432,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 430.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 995,37/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



6.6 Imóvel a venda no mesmo conjunto do referido bem penhorado, com área de 450,00 m², ofertado pelo valor de R\$ 400.000,00, correspondente ao valor unitário de R\$ 888,89/m², conforme anúncio disponível à época da pesquisa.



7. MÉDIA ARITMÉTICA

A partir das amostras de mercado selecionadas e descritas no item anterior, foi elaborado o quadro demonstrativo dos valores unitários observados, procedendo-se ao cálculo da média aritmética simples, com a finalidade de organizar e sintetizar os dados coletados.

A média apurada constitui referência estatística, utilizada como elemento de apoio à análise técnica, não representando, isoladamente, o valor do imóvel, devendo ser interpretada em conjunto com as demais características do bem avaliando, tais como localização, dimensão, vocação e condições observadas.

A seguir, apresenta-se o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m ²)	Valor Total	Valor /m ²
6.1	378	R\$ 680.000,00	R\$ 1.798,94
6.2	1000	R\$ 2.100.000,00	R\$ 2.100,00
6.3	667	R\$ 850.000,00	R\$ 1.274,36
6.4	294	R\$ 350.000,00	R\$ 1.190,48



6.5	432	R\$ 430.000,00	R\$ 995,37
6.6	450	R\$ 400.000,00	R\$ 888,89
Valor Médio/m²			R\$ 1.374,67

Determinação da Média Aritmética (MA)

A média aritmética foi obtida a partir da soma dos valores unitários (R\$/m²) das sete amostras de mercado consideradas, dividida pelo número total de amostras, conforme a seguinte expressão:

$$MA = (\sum \text{ dos valores unitários das amostras}) \div 6$$

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como média aritmética de referência o valor de: R\$ 1.374,67 (um mil trezentos e setenta e quatro reais e sessenta e sete centavos) por m².

7.1 MÉDIA FINAL

Para a obtenção da média final de referência, partiu-se da média aritmética apurada no item anterior, procedendo-se à análise de consistência das amostras, mediante a consideração de um intervalo de variação de $\pm 10\%$, prática usual em estudos comparativos de mercado.

As amostras que se mostraram fora do referido intervalo foram desconsideradas para fins de refinamento estatístico, mantendo-se aquelas compatíveis com o comportamento predominante do mercado, conforme demonstrado no quadro a seguir.

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m ²)	Valor Total	Valor /m ²
6.3	667	R\$ 850.000,00	R\$ 1.274,36
Valor Médio/m²			R\$ 1.274,36

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 1.274,36/m²**

7.2 Adequação de mercado

É prática consolidada no mercado imobiliário que os valores constantes em anúncios de venda não correspondem, necessariamente, ao valor real de negociação dos imóveis, em razão da aplicação do denominado Fator Oferta, pelo qual os preços são previamente majorados para permitir margem de negociação.

Usualmente, para fins de avaliação, adota-se a aplicação de percentual redutor médio, comumente estimado em 10%, com o objetivo de neutralizar tal majoração e aproximar o valor ofertado do efetivo valor de mercado.

Aplicado o procedimento acima, obteve-se como **média final de referência** o valor unitário de: **MF = R\$ 1.146,92/m²**.

7.3 Valor Final do Imóvel

Com fundamento nos dados objetivos coletados em diligência, nos critérios técnicos adotados e na metodologia de avaliação explicitada nos itens anteriores, apura-se o valor da área do imóvel, exclusivamente para fins de alienação judicial, conforme demonstrativo matemático abaixo:

Valor do Imóvel = Valor do m² × Área do Terreno

Valor do Imóvel = R\$ 1.146,92 × 360,00m²

Valor do Imóvel = R\$ 412.891,20 (quatrocentos e doze mil, oitocentos e noventa e um reais e vinte centavos).

O valor ora apurado reflete o valor de mercado estimado do imóvel na data da constatação, considerando as condições físicas, locacionais e mercadológicas observadas, bem como as premissas técnicas adotadas, destinando-se à referência técnica para fins de

alienação judicial.

8. VALORAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA

8.1. Valores de Referência para Construções Semelhantes Novas

Para fins de valoração da área construída, procede-se inicialmente à análise do tipo de benfeitoria existente, de suas características construtivas e do estado de conservação constatado.

Conforme Boletim do SINDUSCON/ES, com data-base janeiro/2026, os valores unitários de referência para construções novas, compatíveis com as edificações existentes no imóvel, são os seguintes:

- **Edificação:** R\$ 2.651,03/m²

Ressalta-se que os valores acima constituem parâmetros técnicos de referência orçamentária para edificações novas, não representando, de forma direta, o valor de benfeitorias já implantadas.

Dessa forma, considerando o estado de conservação atual das edificações constatadas, faz-se necessária a aplicação de fator de depreciação sobre os valores de referência, a fim de adequá-los às condições efetivas das construções existentes, conforme metodologia adotada nos itens subsequentes.

8.2. Depreciação conforme o Método Ross-Heidecke

Para a adequada mensuração da depreciação das edificações existentes, adota-se o Método Ross-Heidecke, amplamente utilizado na engenharia de avaliações, por se tratar de critério misto, que considera de forma conjunta o estado de conservação das benfeitorias e a idade aparente em relação à vida útil provável.

A aplicação do referido método visa promover a adequação dos valores de referência para construções novas às condições reais das edificações constatadas em



diligência, assegurando coerência técnica e uniformidade metodológica à presente reavaliação.

Com base na classificação do estado de conservação observado, apuram-se os seguintes percentuais de depreciação, conforme tabelas do método Ross-Heidecke, aplicáveis às edificações existentes no imóvel avaliando:

Edificação:

Tabela de Ross-Heidecke

Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções >

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel
CASA DE ALVENARIA

Indicar idade do imóvel (em anos)
025

% de vida útil
38

Seleccionar estado de conservação
F - Entre reparos simples e importantes

Índice de depreciação: 50.7

8.3. Valores das Edificações com Aplicação de Depreciação

Com base nos valores unitários de referência para construções novas, nos percentuais de depreciação apurados conforme o Método Ross-Heidecke e no estado de conservação constatado em diligência, apuram-se os seguintes valores unitários depreciados por metro quadrado para as edificações existentes no imóvel:

Edificação Galpão:

$R\$ 2.651,03 - 50,70\% = R\$ 1.306,95/m^2$

Os valores acima refletem a adequação técnica dos parâmetros de construção nova às condições efetivas das benfeitorias existentes, exclusivamente para fins de alienação judicial.

9. CONCLUSÃO - VALOR FINAL DO IMÓVEL

Com base nos dados coletados, nas análises técnicas realizadas, na metodologia adotada e nas informações de mercado consideradas ao longo desta Certidão de Constatação com Reavaliação Técnica, apura-se o valor final do imóvel, exclusivamente para fins de alienação judicial, conforme demonstrativo a seguir:

Valor do Imóvel = Valor do m^2 × Área construída

Valor do Imóvel = R\$ 1.306,95 × 724,00 m^2

Valor do Imóvel = R\$ 946.231,80 (novecentos e quarenta e seis mil duzentos e trinta e um reais e oitenta centavos)

Valor do Imóvel = Valor da Área de Terreno + Valor das Edificações

Valor da área construída: R\$ 946.231,80

Valor da área de terreno: R\$ 412.891,20

Valor final apurado do imóvel: R\$ 1.359.123,00 (um milhão, trezentos e cinquenta e nove mil, cento e vinte e três reais)

Para fins meramente referenciais e de apresentação sintética, o valor acima poderá ser arredondado para:

Valor médio estimado: R\$ 1.360.000,00 (um milhão, trezentos e sessenta mil reais)

10. ENCERRAMENTO



Requer-se, ainda, a juntada aos autos das matrículas imobiliárias atualizadas correspondentes ao imóvel penhorado e acima descrito, as quais serviram de base documental e técnica para a presente reavaliação, bem como de referência para a elaboração do respectivo edital de leilão.

Para constar, foi lavrada a presente Certidão de Constatação com Reavaliação Técnica, cujo corpo é composto por 17 (dezesete) páginas, todas redigidas em um único lado, sendo a última página devidamente assinada digitalmente, conferindo-lhe autenticidade e validade jurídica.

Vila Velha/ES, 13 de abril de 2026.

Hidirlene Duszeiko

Leiloeira Oficial

JUCEES nº 052/2007 | JUCERJA nº 320/2023

MBA em Leilões e Regularização Imobiliária *(em andamento)*

